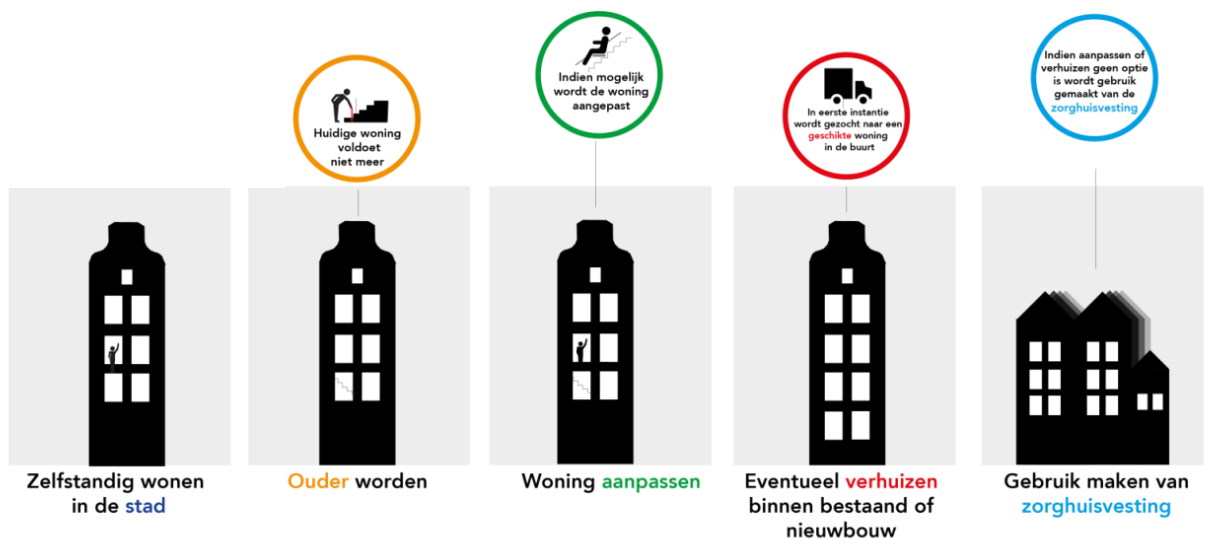


# Programmaplan Ouderenhuisvesting 2019- 2022

concept 22 januari 2019



## **Inhoud**

<b>1 Samenvatting .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Inleiding .....</b>	<b>7</b>
<b>3 Individueel wonen in de bestaande stad .....</b>	<b>12</b>
<b>4 Ouderenhuisvesting in het woonbeleid .....</b>	<b>15</b>
4.1 Woonruimteverdeling.....	15
4.2 Verhuisregelingen .....	16
4.3 Wooncoaching.....	16
<b>5 Wonen in zorghuisvesting .....</b>	<b>18</b>
<b>6 Geclusterd zelfstandig wonen .....</b>	<b>20</b>
<b>7 Communicatie, participatie en uitvoering .....</b>	<b>22</b>
7.1 Communicatie.....	22
7.2 Participatie .....	22
7.3 Van programma naar uitvoering: het uitvoeringsplan .....	23
<b>8 De programma-organisatie .....</b>	<b>24</b>
<b>9 Financiën.....</b>	<b>24</b>

# 1 Samenvatting

De positie van ouderen op de Amsterdamse woningmarkt vraagt om extra aandacht. Het aantal 65-plussers neemt toe van 12% naar 16% van alle Amsterdammers in 2030 (Wonen in Amsterdam 2017 (WiA)). Het klassieke verzorgingshuis is verdwenen. Ouderen blijven langer thuis wonen. Veel woningen in de stad zijn niet geschikt om oud in te worden.

Om deze redenen heeft de gemeenteraad van Amsterdam in 2015 besloten een programma ouderenhuisvesting in te stellen. Het huisvestingsbeleid voor ouderen is aangescherpt, de verhuisregelingen zijn verbeterd, er zijn wooncoaches gekomen en woningcorporaties en zorgaanbieders werken beter samen in de zorghuisvesting. Ondanks deze verbeteringen zijn er nog steeds knelpunten in de woonsituatie van ouderen. In het coalitieakkoord 2018-2022 is daarom afgesproken dat het programma ouderenhuisvesting met kracht wordt doorgezet.

## Opzet van het programma

Het programma maakt zich sterk voor een goede woonpositie van de Amsterdamse ouderen in een nauwe samenwerking met ouderen zelf, de woningcorporaties, zorgaanbieders en alle andere betrokken partners. De belangrijkste knelpunten zijn:

- Er zijn te weinig geschikte woningen voor ouderen in de wijken van de 'oude stad';
- Ouderen zijn zich onvoldoende bewust over keuzes die gemaakt moeten worden in het laatste deel van hun wooncarrière;
- Veel ouderen zijn eenzaam doordat zij alleen wonen;
- Er is een toename van ouderen met (beginnende) dementie;
- De huidige 62 Amsterdamse verzorgings- en verpleeghuizen moeten vernieuwd worden en beschikbaar blijven voor ouderenhuisvesting;
- Er moeten nieuwe geschikte woonvormen voor ouderen komen, waarbij de zorg- en woonvraag integraal wordt bekeken.

Aanpak van de knelpunten vindt plaats door de condities voor ouderenhuisvesting in verschillende woonvormen te verbeteren:

1. Individueel zelfstandig wonen in de 'normale' voorraad
2. Wonen in zorghuisvesting (getransformeerd naar zelfstandig wonen in nieuwe woonzorgcombinaties)
3. Geclusterd zelfstandig wonen

Er wordt gericht onderzoek verricht, als het nodig is om beter inzicht te krijgen in de positie van ouderen op de Amsterdamse woningmarkt. Nieuw woonbeleid houdt rekening met die positie. Ouderenhuisvesting en wonen met zorg komen aan de orde in de nieuwe prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurders voor de periode 2020 t/m 2023.

## De plek van het programma

Amsterdam wil een *Age Friendly City* zijn. De gemeente zorgt daarom voor een goede verbinding tussen ruimtelijke ordening, mobiliteit, zorg en wonen. O.a. door een goede samenwerking binnen de gemeente tussen ouderenhuisvesting, zorg, ruimte en duurzaamheid en de stadsdelen. Er zal een goede afstemming zijn tussen het programma ouderenhuisvesting en het programma huisvesting kwetsbare groepen, het programma jongeren- en studentenhuisvesting en de aanpak eenzaamheid. Begin 2018 is het Rijksprogramma *Langer Thuis* gestart. Het programma ouderenhuisvesting zorgt ervoor dat de Amsterdamse ouderen optimaal profiteren van de rijksregelingen en -middelen.

### **Individueel wonen in de bestaande stad**

De meeste ouderen wonen verspreid in de bestaande woningvoorraad. Zij willen bij voorkeur in hun eigen buurt blijven wonen. Daarom besteedt het programma veel aandacht aan gebieden in de stad met een ongeschikte woningvoorraad en een sterk vergrijzende bevolking. Voor het langer zelfstandig wonen van ouderen is het belangrijk dat wonen en zorg optimaal op elkaar afgestemd zijn. De komende jaren zal de opgave om de juiste zorg en welzijn thuis te leveren aan zelfstandig wonende ouderen sterk toenemen in diverse gebieden van de stad. Daarom zullen de gemeente, de zorgaanbieders en de woningcorporaties in 2019 met elkaar in gesprek gaan om te bekijken hoe door een goede samenwerking in het bieden van adequate zorg en welzijn in de thuissituatie, ouderen daadwerkelijk langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

De gemeente, de Amsterdamse woningcorporaties en andere betrokken partijen gaan ook actiever kennis en informatie uitwisselen over de individuele woonsituatie van ouderen. Veel woningen in de bestaande voorraad zijn ontoegankelijk voor ouderen. De woningcorporaties en de gemeente zullen gezamenlijk in kaart brengen welke woningen door een lift zijn ontsloten. Ze maken afspraken over gebouwcomplexen die in aanmerking komen voor een gebouwlift. Met behulp van een eigen monitor stelt het programma ouderenhuisvesting jaarlijkse voortgangsrapportages op voor de gemeenteraad. Goede informatie is ook de basis voor betere voorlichting aan ouderen over hun woonsituatie. Voor de nieuwbouw worden de huidige afspraken voor ouderenhuisvesting voortgezet:

- handhaven minimum norm 5% sociale nieuwbouw voor ouderen,
- handhaven norm tenminste 90% aanpasbaar bouwen sociale nieuwbouw
- handhaven subsidie aanpasbaar bouwen in de vrije sector

### **Woonruimteverdeling**

Ouderen hebben een relatief gunstige uitgangspositie in de woonruimteverdeling. Toch zijn er knelpunten. Op dit moment krijgen ouderen vanaf 65+ en mensen met een fysieke beperking voorrang op een deel van de woningen. Het programma ouderenhuisvesting en de woningcorporaties gaan de spreiding en de verhuur van de seniorenwoningen in kaart brengen om nieuw beleid te kunnen vaststellen. In deze bestuursperiode vindt ook een meer fundamentele herziening van de woonruimteverdeling in de regio's Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland plaats. Het College zal nieuwe afspraken maken met de woningcorporaties over labels voor ouderenwoningen als onderdeel van deze herziening.

### **Verhuisregelingen**

De gemeente, corporaties en huurders verbeteren het gebruik van de verhuisregelingen *Van groot naar beter* en *Van hoog naar laag*. Dit wordt begin 2019 geëvalueerd. De toepassing van *Van Groot naar beter* wordt verruimd van woningen met minimaal 5 kamers en groter dan 70 m<sup>2</sup> naar minimaal 4 kamers en groter dan 70 m<sup>2</sup>. Er wordt onderzocht of en onder welke voorwaarden (onderdelen van) de verhuisregelingen kunnen worden uitgebreid naar de sociale woningvoorraad van particulier verhuurders.

### **Wooncoaching**

Wooncoaches zijn vrijwilligers die worden begeleid door de stichting !Woon. In stadsdeel centrum kijken de gemeente, woningcorporaties, !Woon, wijkzorg en ouderenorganisaties naar de mogelijkheden om de samenwerking tussen wooncoaches en professionele begeleiders te verbeteren. De praktijkervaringen hier worden vervolgens in de gehele stad toegepast.

### **Wonen in zorghuisvesting**

De vraag naar geschikt wonen met lichte en zware zorg zal in Amsterdam toenemen. Het programma ouderenhuisvesting voert namens de gemeente de regie en coördinatie over de transformatie van verpleeg- en verzorgingshuizen. Door vernieuwing van deze huizen komen er moderne vormen van wonen met zorg. Een goede invulling van maatschappelijke plinten hoort hierbij. Daarom bespreken de gemeente, het zorgkantoor, zorgaanbieders, woningcorporaties en bewoners op basis van actuele informatie de gewenste ontwikkelingen op locatie én in de gehele stad. Er wordt nieuwe ruimte gereserveerd voor innovatieve woonzorgcombinaties in de groei van de stad. Om goed te zorgen voor de huidige bewoners in verpleeg- en verzorgingshuizen zullen er ook afspraken worden gemaakt over locaties voor tijdelijke zorghuisvestingsgebouwen.

### **Geclusterd zelfstandig wonen**

Nieuwe 'seniorenhofjes' in diverse verschijningsvormen vervangen voor een deel het wonen in het verzorgingshuis. Ouderen nemen steeds meer initiatieven voor zelfstandig geclusterd wonen. Om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten zullen er in Amsterdam meer geclusterde ouderenwoningen moeten komen. Vooral in het huursegment. Dat kan in bestaande gebouwen, maar de kansen in de nieuwbouw moeten ook benut worden. Dit voornemen is opgenomen in het *Woningbouwplan 2018-2025*. Het College presenteert de beleidsnotitie *Geclusterd zelfstandig wonen ouderen* in het voorjaar van 2019 aan de gemeenteraad. Hiermee voert hij de motie 1122.18 van GroenLinks, Partij van de Ouderen, D66 en ChristenUnie uit.

Er komt experimenteerruimte voor wooninitiatieven van ouderen in de ontwikkelbuurten en de bestaande voorraad. Bij de realisatie van nieuwe geclusterde woonvormen werken het programma ouderenhuisvesting en het programma huisvesting kwetsbare groepen samen. Met het programma jongeren- en studentenhuysvesting wordt geëxperimenteerd met *leeftijdverschillend wonen*. Bij de fundamentele herziening van de woonruimteverdeling wordt vastgesteld op welke wijze toewijzing van geclusterde woningen aan woongroepen geregeld kan worden in een nieuwe Amsterdamse huisvestingsverordening.

### **Communicatie, participatie en uitvoering**

Ouderen moeten door gebruiksvriendelijke communicatie goed inzicht krijgen in hun woonsituatie. Partners in de ouderenhuisvesting gaan daarom beter samenwerken in hun communicatie met ouderen. Het programma ouderenhuisvesting gaat een samenhangende communicatiestrategie ontwikkelen en uitvoeren. Het structureel overleg met ouderenorganisaties wordt voortgezet en uitgebreid met actieve ouderen in de stadsdelen. De samenwerking met de stadsdelen wordt versterkt door een gezamenlijk uitvoeringsplan. In dit plan worden de acties van het programma en de stadsdelen concreet uitgewerkt.

### **De programma-organisatie**

De wethouder Wonen is de bestuurlijke opdrachtgever. De koers van het programma wordt besproken in het bestuurlijk team van de wethouder wonen en de wethouder zorg en ouderen. De directeur Wonen is de ambtelijke opdrachtgever. In de stuurgroep zijn de gemeente, de woningcorporaties, de zorgaanbieders en de bewoners vertegenwoordigd.

## Financiën

De subsidieregeling ouderenhuisvesting wordt voortgezet. Er is een half miljoen per jaar voor de verhuiskostenvergoeding *Van Groot naar beter*. Het jaarlijkse programmabudget van een half miljoen wordt volgens de onderstaande verdeling besteed:

<b>Programma Ouderenhuisvesting</b>	<b>Jaarlijks Budget</b>
Programmaorganisatie	€ 200.000
Subsidieregeling ouderenhuisvesting	€ 200.000
Onderzoek, communicatie & participatie, pilots	€ 90.000
Werkbudget	€ 10.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 500.000</b>

## 2 Inleiding

### Het programma ouderenhuisvesting van de gemeente Amsterdam

De positie van ouderen op de Amsterdamse woningmarkt vraagt om extra aandacht. Het aantal 65-plussers neemt toe van 12% naar 16% van alle Amsterdammers in 2030 (Wonen in Amsterdam 2017 (WiA)). Binnen deze leeftijdscategorie groeit de meest kwetsbare groep van 75-plussers van 5% naar 7%. Oudere Amsterdammers moeten hierdoor in toenemende mate concurreren op de krappere wordende woningmarkt. Omdat het klassieke verzorgingshuis is verdwenen, blijven zij langer thuis wonen, waardoor zij aangewezen zijn op zelfstandige woningen in de stad. Die zijn niet altijd geschikt om oud in te worden. Ouderenhuisvesting vraagt om woningen die zijn afgestemd op de specifieke behoeften van ouderen. Daarbij kan het gaan om eenvoudige voorzieningen binnen de bestaande woning, maar ook om meer aangepaste huisvestingsvormen waar faciliteiten en zorg op maat beschikbaar zijn. Het programma ouderenhuisvesting hanteert voor zijn doelgroep de leeftijdsgrens 65+. Dit was traditioneel de pensioengerechtigde leeftijd. De meeste onderzoeken, rapportages en monitors hanteren deze grens voor de doelgroep ouderen. Als de uitvoering van het programma aanleiding geeft deze grens te herzien, dan kan die worden heroverwogen.

De gemeenteraad van Amsterdam heeft in 2015 besloten een programma ouderenhuisvesting in te stellen. Doel van dit programma is ervoor te zorgen dat ouderen prettig langer zelfstandig kunnen wonen in de stad. In de vorige bestuursperiode is er goede voortgang geboekt in het creëren van betere condities voor de ouderhuisvesting in Amsterdam. Er zijn gerichte aanscherpingen van het huisvestingsbeleid gekomen om ouderen meer kans te geven op een geschikte woning. Een goed voorbeeld zijn de verhuisregelingen *van Groot naar Beter* en *van Hoog naar Laag*. Hier profiteren ouderen direct van. Er zijn wooncoaches gekomen die ouderen kunnen ondersteunen in hun woonkeuzes. Met de woningcorporaties en zorgaanbieders zijn goede afspraken gemaakt om gezamenlijk de bestaande verpleeg- en verzorgingshuizen te vernieuwen en te behouden voor ouderenhuisvesting.

Ondanks deze progressie zullen er door de verdergaande vergrijzing knelpunten blijven in de woonsituatie van ouderen. In het coalitieakkoord voor de bestuursperiode 2018-2022 is daarom afgesproken dat het programma ouderenhuisvesting met kracht wordt doorgezet. De gemeenteraad krijgt jaarlijkse voortgangsrapportages om op de hoogte te blijven van de resultaten en effecten van het programma.

Het huidige programma is geëindigd in 2018. Het programmaplan ouderenhuisvesting 2019-2022 beschrijft op welke wijze College van B&W en gemeenteraad zich in deze bestuursperiode zullen inspannen om de ouderen in Amsterdam een goede huisvesting te bieden. Dit zal gedaan worden in nauwe samenwerking met ouderen zelf, de woningcorporaties, zorgaanbieders en alle andere partijen die zich sterk willen maken voor een goede woonpositie van de Amsterdamse ouderen.

## Hoe wonen Amsterdamse ouderen in onze stad?

De jaarlijkse voortgangsrapportages van het programma ouderenhuisvesting bieden zicht op de knelpunten in de woonsituatie van Amsterdamse ouderen. Het programma ouderenhuisvesting 2019-2022 richt zich primair op deze punten:

- Er zijn **onvoldoende geschikte woningen** voor ouderen in de wijken van de 'oude stad'. Dit geldt in het bijzonder voor 75-plussers in de stadsdelen Centrum, Zuid en West.
- **Ouderen zijn zich onvoldoende bewust** over keuzes die gemaakt moeten worden in het laatste deel van hun wooncarrière. Zij kunnen beter en meer gebruik maken van de mogelijkheden die er zijn om prettig zelfstandig te blijven wonen in de stad. Dit geldt b.v. voor de verhuisregelingen waarvan ouderen direct kunnen profiteren. De professionele ondersteuning van ouderen bij woonkeuzes moet beter.
- **Veel ouderen zijn eenzaam doordat zij alleen wonen** als gevolg van verlies van hun partner of andere dierbaren of omdat ze minder mobiel worden door lichamelijke beperkingen.
- **Er is een toename van zelfstandig thuis wonende ouderen met (beginnende) dementie en andere vormen van kwetsbaarheid.**
- **De huidige 62 Amsterdamse verzorgings- en verpleeghuizen moeten vernieuwd worden en beschikbaar blijven voor ouderenhuisvesting.** Daarvoor moeten we de kansen benutten voor transformatie en vernieuwing van deze vaak verouderde gebouwen naar moderne vormen van zware zorg of zelfstandige ouderenhuisvesting met maatschappelijke voorzieningen in de plint.
- **Er moeten nieuwe geschikte woonvormen voor ouderen komen.** In zijn Voortgangsrapportage 2017 heeft het programma ouderenhuisvesting de gemeenteraad geïnformeerd dat het verdwijnen van de verzorgingshuizen (extramuralisatie) leidt tot een behoefte naar zelfstandig geclusterd wonen met zorgvoorzieningen in de buurt. Over de realisatie van deze nieuwe 'seniorenhofjes' in verschillende verschijningsvormen moeten afspraken gemaakt worden met woningcorporaties en sociale investeerders in de ouderenhuisvesting. Hiermee voert het College de motie 1122.18 uit van de raadsleden de Jong (GroenLinks), van Soest (Partij van de Ouderen), Hammelburg (D66) en Ceder (ChristenUnie), die bij de behandeling van de begroting 2019 is aangenomen.

Deze knelpunten vormen een belangrijke maatschappelijke aanleiding om in actie te komen voor de woonpositie van ouderen in Amsterdam.

### De opzet van programma

Om de knelpunten slagvaardig te kunnen aanpakken wordt in het programma ouderenhuisvesting gekozen voor een nieuwe structuur. Deze vernieuwing van het programma heeft het doel gericht activiteiten en projecten te kunnen uitvoeren die de verschillende woonvormen voor ouderen in de stad bevorderen. Dit is de kern van het programma. Inhoudelijk gaat het om een voortzetting van eerder ingezette prioriteiten in combinatie met nieuwe prioriteiten op basis van voortschrijdend inzicht. De woonvormen zijn:

1. Individueel zelfstandig wonen in de 'normale' voorraad
2. Wonen in zorghuisvesting (getransformeerd naar zelfstandig wonen in nieuwe woonzorgcombinaties)
3. Geclusterd zelfstandig wonen



**Individueel wonen** is het grootste aandeel van in Amsterdam wonende ouderen. Zij wonen verspreid ('gespikkeld') in de bestaande voorraad. Er ontstaan voor ouderen nieuwe kansen voor individueel zelfstandig wonen in de nieuwbouw. Ouderen kiezen zelf de woonoplossingen die bij hen passen. Zij moeten wel concurreren met andere doelgroepen die op de krappe Amsterdamse woningmarkt in de stad willen (blijven) wonen. Het programma richt zich primair op ouderen in de sociale huur en in toenemende mate op ouderen in de middenhuur. Ouderen kunnen klem komen te zitten in deze huurwoningen, als ze niet geschikt zijn om oud in te worden. Ook Amsterdamse ouderen met een betere inkomenspositie die in de vrije sector wonen, kunnen problemen krijgen in hun woonsituatie. Dit speelt in het bijzonder wanneer zij aangewezen raken op zorg. Ouderen in de vrije sector zijn in principe zelf goed in staat hun plek te vinden op de woningmarkt. De beschikbaarheid en nabijheid van goede zorg is ook voor hen wel een belangrijk aandachtspunt.

Het College onderschrijft het uitgangspunt dat ouderen bij voorkeur in hun eigen buurt moeten kunnen blijven wonen. Het programma besteedt daarom de meeste aandacht aan die gebieden in de stad waar de vergrijzing aantoonbaar het sterkst is en de woningvoorraad het meest ongeschikt. Deze zogenaamde 'mismatch' is het grootst voor 75-plussers in gebieden in centrum, zuid en west. Voor deze gebieden is het helaas niet realistisch te verwachten dat alle ouderen in de toekomst geschikte woningen in hun eigen buurt zullen vinden. Vrijkomende geschikte woningen in andere gebieden kunnen ook uitkomst bieden. In de nieuwbouw zullen voldoende woningen voor ouderen gebouwd worden, maar dit zal soms buiten de eigen buurt zijn.

**Wonen in zorghuisvesting** blijft belangrijk voor kwetsbare ouderen die van zorg afhankelijk zijn. Het programma ouderenhuisvesting houdt zich niet bezig met het verblijf in het verpleeghuis. In veel verpleeg- en verzorgingshuizen (V&V-huizen) wordt 'zorg met verblijf' gecombineerd met '(zelfstandig) wonen met zorg'. Het programma ouderenhuisvesting voert namens de gemeente de regie en coördinatie over de transformatie van verpleeg- en verzorgingshuizen. Hierbij staat het behoud van voldoende ouderenzorg voorop en worden de kansen benut voor nieuwe vormen van zelfstandig wonen voor ouderen met maatschappelijke voorzieningen in de plint (of in de directe nabijheid in de buurt). De samenwerking van de gemeente met zorgaanbieders, het Zorgkantoor, woningcorporaties en bewoners/cliënten zelf is daarbij onontbeerlijk.

**Geclusterd zelfstandig wonen** neemt in Amsterdam sterk aan betekenis toe. Het programma ouderenhuisvesting heeft het voortouw genomen in de stad om de behoefte van dit soort wonen voor ouderen in kaart te brengen. In dit nieuwe 'seniorenhofje' in diverse verschijningsvormen wordt vaak ook gemengd gewoond met andere doelgroepen en leeftijdscategorieën. Het vervangt een deel van de vraag naar het wonen in het verzorgingshuis.

Het programma ouderenhuisvesting neemt ook het initiatief voor **flankerende maatregelen** om de voorwaarden voor ouderenhuisvesting te verbeteren. Goed **onderzoek** binnen en buiten de gemeente is nodig om het zicht op de opgave te verbeteren en/of actueel te houden. Het programma levert inbreng op **woonbeleid** dat van belang is voor de positie van ouderen op de Amsterdamse woningmarkt. Daarbij gaat het om o.a. de herziening van de woonruimteverdeling en de optimalisering van verhuisregelingen. Bij de wijziging van de Woningwet van 2015 is geregeld dat gemeenten en woningcorporaties prestatieafspraken met elkaar maken. Ouderenhuisvesting en wonen met zorg zijn thema's die aan de orde zullen komen in de prestatieafspraken die de gemeente met corporaties en huurders gaat opstellen voor de periode 2020 t/m 2023.

## De plek van het programma

Het programma ouderenhuisvesting richt zich primair op het *wonen* van ouderen. Het zoekt de verbinding met partners in de stad als de huisvesting deel uitmaakt van een grotere integrale opgave voor de leefsituatie van ouderen in Amsterdam in het algemeen. Of Amsterdamse ouderen daadwerkelijk langer prettig zelfstandig kunnen wonen is niet alleen afhankelijk van de kenmerken van hun woning. Het is even belangrijk dat de openbare ruimte goed is ingericht. Als ouderen struikelen over allerlei obstakels, kunnen ze niet langer zelf een boodschap doen. Winkels en andere voorzieningen moeten dichtbij zijn en goed toegankelijk. Veel ouderen zijn in toenemende mate afhankelijk van zorg. Die moet dan ook thuis goed geleverd worden. Het model van een *Age Friendly City* biedt een leidraad voor goede samenwerking in de gemeente. Mobiliteit, ruimtelijke ordening (waaronder een oudervriendelijke openbare ruimte), zorg en wonen moeten in de praktijk met elkaar worden verbonden, opdat ouderen daadwerkelijk langer zelfstandig kunnen wonen in de stad.

In het programma ouderenhuisvesting wordt de samenwerking gekozen met beleid, initiatieven en programma's die van invloed zijn op de woonsituatie van ouderen. Als omgekeerd ouderenhuisvesting een rol speelt in de doelstellingen van andere programma's, dan kan het programma ouderenhuisvesting hieraan ook een bijdrage leveren.

Het is in toenemende mate een gemeentelijke taak geworden om mensen met een lichte zorgvraag te helpen om zelfstandig te kunnen (blijven) wonen. Zorg en ondersteuning worden in de buurt van ouderen georganiseerd. Wijkzorg en basisvoorzieningen helpen ouderen om zelfredzaam te blijven. Het programma ouderenhuisvesting moet inzicht hebben in de specifieke woonwensen van ouderen. Kennis over de specifieke samenstelling en de kansen en problemen van buurten is hierbij onontbeerlijk. Het programma ouderenhuisvesting voert daarom zijn activiteiten samen met **de stadsdelen** uit.

Amsterdam bouwt veel nieuwe woningen de komende jaren om tegemoet te komen aan de grote vraag. Maar met woningen alleen bouw je geen stad waar mensen graag willen wonen. Een groeiend inwonertal betekent dat er ook nieuwe maatschappelijke voorzieningen bij moeten komen, zoals zorg- en welzijnsvoorzieningen. Om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten kunnen wonen, moeten we ervoor zorgen dat de voorzieningen dichtbij zijn. Dat kan betekenen dat er extra ontmoeting- en activiteitenruimtes voor ouderen nodig zijn. In de nieuwbouw van de ontwikkelbuurten en de ontwikkelgebieden van Koers 2025 zullen de woningen voor ouderen in directe nabijheid van deze en andere nieuwe maatschappelijke voorzieningen gesitueerd moeten worden.

Er is afstemming met het **Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen** en het **Programma Jongeren- en studentenhuisvesting**. We onderzoeken hoe bepaalde categorieën van kwetsbare ouderen, zoals beginnend dementerenden, kunnen profiteren van afspraken die gemeente en woningcorporaties al hebben gemaakt over de huisvesting van kwetsbare groepen. Door goed samen te werken bij het ontwikkelen van nieuwe (geclusterde) woonvormen kunnen kansen om passend woonaanbod te krijgen voor ouderen en diverse kwetsbare doelgroepen beter benut worden. Meer bij elkaar betrokken wonen kan een rol spelen bij het verminderen van eenzaamheid van ouderen. Daarom werkt het programma ouderenhuisvesting ook samen met de **Aanpak Eenzaamheid** van de gemeente.

In het voorjaar van 2018 is het **Rijksprogramma Langer Thuis** gelanceerd. Er zijn drie actielijnen: *Goede ondersteuning en zorg thuis, Mantelzorg en vrijwilligers in zorg en welzijn* en *Wonen*. Er is een goede aansluiting tussen de actielijn Wonen en het Amsterdamse programma ouderenhuisvesting. Beide programma's delen de ambitie ouderen te helpen geschikt te wonen en nieuwe (geclusterde) woonvormen voor ouderen te realiseren. Er is afgesproken dat het programma ouderenhuisvesting ervoor zorgt dat de rijksregelingen en middelen van de actielijn Wonen van *Langer Thuis* ook optimaal beschikbaar kunnen komen voor de Amsterdamse ouderen. De gemeente stemt de samenwerking tussen Rijk en gemeente Amsterdam met betrekking tot *Langer Thuis* goed onderling af.

### **Het uitvoeringsplan**

Vanuit het College van B&W stuurt de wethouder Wonen het programma ouderenhuisvesting aan. De uitvoering is in samenspraak met de belanghebbenden (ouderen zelf) en diverse samenwerkingspartners. Om dit goed te kunnen doen is een goede **communicatie** en **participatie** noodzakelijk.

Dit programmaplan ouderhuisvesting 2019 – 2022 beschrijft de prioriteiten van het programma. Uitvoering ervan moet ervoor zorgen dat Amsterdam een stad blijft waar elke Amsterdammer een leven lang veilig en prettig kan wonen. Na vaststelling van dit plan wordt samen met de stadsdelen begin 2019 een uitvoeringsplan opgesteld; in een goede afstemming met betrokken inhoudelijke gemeentelijke directies. In dit plan worden de acties van het programma en de stadsdelen concreet uitgewerkt.

### 3 Individueel wonen in de bestaande stad

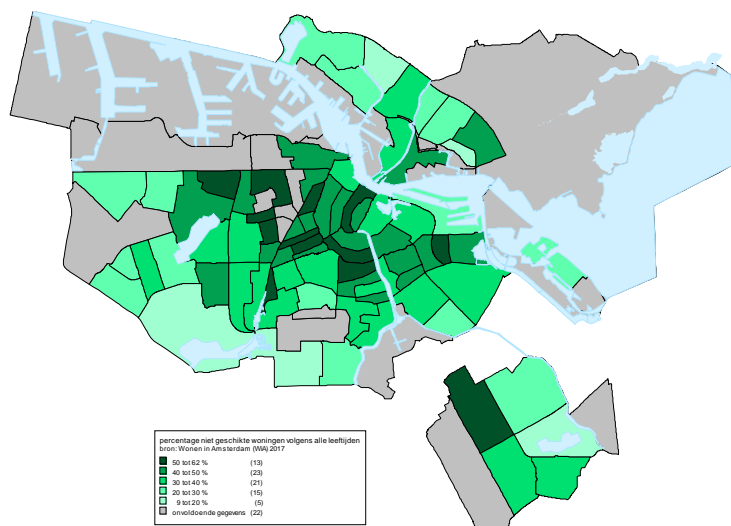
De meeste ouderen wonen zelfstandig in de huidige voorraad in de bestaande stad; alleen of met hun partner. Het aandeel zelfstandig wonende ouderen in de stad zal de komende jaren toenemen. De meeste ouderen willen graag in hun eigen buurt oud worden. Hier kennen ze de mensen. Familie en vrienden wonen vaak nog in de buurt. Ze kunnen een beroep doen op voorzieningen die voor hen in toenemende mate van belang worden.

Een belangrijke knelpunt is dat er in bepaalde buurten onvoldoende aanbod aan geschikte woningen voor ouderen is. Ouderen kunnen hun huis niet meer goed in en uit, als ze slecht ter been raken. De woning zelf is vaak ook niet geschikt om oud in te worden (drempels, te krappe douche en sanitair). Ouderen kunnen vereenzamen in hun woning. Veel ouderen maken geen bewuste keuzes over hun wooncarrière. Daardoor maken ze onvoldoende gebruik van de mogelijkheden die er zijn om langer prettig zelfstandig te wonen: Woningaanpassingen vanuit de Wmo en de verhuisregelingen.

Voor het langer zelfstandig wonen van ouderen is het belangrijk dat wonen, zorg en welzijn goed op elkaar afgestemd zijn. Daarom moeten de gemeente, zorgaanbieders en woningcorporaties goed samenwerken om eventuele knelpunten in de praktijk te signaleren en op te lossen. In 2019 zullen zij met elkaar in gesprek gaan om te bekijken of de huidige samenwerking in het bieden van zorg en welzijn aan zelfstandig wonende ouderen voldoende is om hen daadwerkelijk langer zelfstandig te kunnen laten wonen. Als dan blijkt dat er een betere afstemming nodig is, dan zullen de gemeente, de zorgaanbieders en de woningcorporaties hierover nieuwe afspraken maken.

Het programma ouderenhuisvesting, de stadsdelen en de Amsterdamse woningcorporaties gaan actiever kennis en informatie over de feitelijke en toekomstige positie van ouderen in de woningvoorraad delen en uitwisselen. Hierbij maken ze systematisch gebruik van actuele gebiedsgerichte informatie en betrouwbare prognoses over de huisvestingssituatie van ouderen. Leidende vragen daarbij zijn:

- Waar wonen de ouderen nu?
- Waar kunnen we de grootste groei van behoefte aan ouderenhuisvesting verwachten?
- In welke eigendoms categorieën (sociaal, middelduur, vrije sector)?
- In welke buurten zullen de grootste huisvestingsproblemen ontstaan, omdat er onvoldoende geschikte woningen voor ouderen beschikbaar zullen zijn?
- Hoe worden op dit moment geschikte woningen verdeeld en toegewezen?
- Wat is het zoekgedrag van ouderen op WoningNet?



### Percentage niet geschikte woningen (WIA 2017)

Op grond van de gedeelde informatie maken het programma ouderenhuisvesting, stadsdelen, woningcorporaties en andere betrokken partners afspraken over welke acties het meest urgent zijn en hoe die opgepakt worden.

Belangrijke prioriteiten van het huidige programma ouderenhuisvesting blijven van kracht. Op grond van de huidige informatie is duidelijk dat er een groter aanbod van geschikte woningen moet komen in de buurten waar de problemen het grootst zijn. Dit zijn meestal buurten waar nu al veel ouderen leven en die het sterkst zullen vergrijzen. Om o.a. uitvoering te geven aan het bij de Woonagenda 2025 vastgestelde beleid om ten minste 5% van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen te bestemmen voor ouderen (in de raadsvergadering van 19 juli 2017 aangenomen motie 956 van raadslid Van Soest (PvdO)), zullen hier schaarse nieuwbouwopties voor ouderen optimaal moeten worden benut.

In de bestaande voorraad hebben individuele ouderen de mogelijkheid een aanvraag bij de Wmo te doen voor kleinschalige aanpassingen in de woning en het aanleggen van een traplift, waardoor deze woning langer geschikt kan blijven. Op stadsniveau en in de buurten werken de gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders samen om ouderen goed gebruik te laten maken van deze voorzieningen. In sommige wijken kunnen bouwkundige aanpassingen aan gebouwcomplexen, zoals het plaatsen van gebouwliften, veel bestaande woningen voor ouderen (en bewoners met een beperking) duurzaam toegankelijk maken.

### Prioriteiten

- Het programma ouderenhuisvesting, stadsdelen, de Amsterdamse woningcorporaties en andere betrokken partijen gaan actiever kennis en informatie uitwisselen.
- Een gebruiksvriendelijke monitor ontwerpen. Deze gebruiken als basis voor de jaarlijkse voortgangsrapportages.
- Betere voorlichting aan ouderen over hun woonsituatie en een goede afstemming van wonen en zorg tussen de professionele gebiedspartners om ouderen goed gebruik te kunnen laten maken van het aanbod van zorg en welzijn, zodat zij langer zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen.

- In 2019 overleggen de gemeente, de zorgaanbieders en woningcorporaties over een goede afstemming van wonen, zorg en welzijn voor zelfstandig wonende ouderen. Indien nodig maken zij hierover nieuwe afspraken.
- Voortzetting huidige afspraken nieuwbouw:
  - handhaven minimum norm 5% sociale nieuwbouw voor ouderen,
  - handhaven norm tenminste 90% aanpasbaar bouwen sociale nieuwbouw
  - handhaven subsidie aanpasbaar bouwen in de vrije sector
- Het programma ouderenhuisvesting geeft maatwerkadviezen voor nieuwbouw in bestaande wijken en in de gebiedsontwikkeling (Koers 2025 en ontwikkelbuurten)
- Woningcorporaties en gemeente brengen in kaart welke woningen door een lift ontsloten zijn. Ze maken afspraken over de gebouwcomplexen die in aanmerking komen voor bouwkundige aanpassingen om de woningen duurzaam toegankelijk te maken.

## 4 Ouderenhuisvesting in het woonbeleid

### 4.1 Woonruimteverdeling

Via de Huisvestingsverordening kan de gemeente voorwaarden en regels stellen voor de verdeling en toewijzing van sociale huurwoningen die beschikbaar komen. De huidige verordening regelt dat mensen van 65 jaar en ouder en mensen met een fysieke beperking (medisch urgenten en mensen met een Wmo-verhuisindicatie) voorrang hebben op een deel van de woningen.

Als ouderen via WoningNet hun belangstelling kenbaar maken, hebben zij een verhoogde kans op een toewijzing van de volgende woningen:

- Woningen met het seniorenlabel. Dit label bevat een minimale leeftijdsgrens van 65 jaar. Woningzoekende 65-plussers gaan in principe altijd voor op 65-minners.
- Woningen met het voorranglabel 'Medische urgentie/ Wmo-indicatie/65+'. Dit zijn woningen op de begane grond, de eerste etage of met een lift. Medisch urgenten gaan voor, dan Wmo-indicaties en dan 65-plussers..

Ouderen kunnen ook reageren op alle andere woningen zonder voorranglabels. Als zij een lange inschrijfduur hebben, kan dat in hun voordeel werken.

De gemeente en de woningcorporaties hebben geen goed gedeeld overzicht over de verspreiding van de seniorenlabels over de woningvoorraad. Hierdoor kan geen gezamenlijk beleid vastgesteld worden over het labelen en 'ont-labelen' van seniorenwoningen in buurten waar de vraag groot of juist minder groot is. Woningcorporaties bepalen nu ieder voor zich welke woningen in hun bezit wel of geen label krijgen. Daarom zullen het programma ouderenhuisvesting en de woningcorporaties de spreiding van de seniorenlabels in de stad in kaart brengen. Dit wordt gecombineerd met beschikbare gegevens en/of nieuw onderzoek naar hoe we per gebied in de behoefte naar ouderenwoningen kunnen voorzien.

Ondanks een relatief gunstige uitgangspositie in de woonruimteverdeling, zijn er toch knelpunten voor ouderen bij het vinden van een geschikte woning. De belangstelling voor aantrekkelijke vrijkomende woningen is in Amsterdam zeer groot. Ouderen zijn vaak afhankelijk van hun eigen buurt en willen daarom in de eigen buurt blijven wonen. Veel panden zijn niet geschikt voor ouderen en veel ouderen zijn niet goed wegwijs in het gebruik van WoningNet. Ouderen kunnen de mogelijkheden in de huidige woonruimteverdeling beter benutten.

In deze bestuursperiode zal er een meer fundamentele herziening van de woonruimteverdeling in de regio's Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland plaatsvinden. De huidige manier van toewijzen op basis van inschrijfduur en urgentie volstaat niet meer. De voorgenomen herziening zal ook invloed hebben op de kansen van ouderen op een geschikte woning, wanneer zij willen of moeten verhuizen. In de voorbereiding van de herziening zullen de effecten op de woonpositie van ouderen in Amsterdam worden meegewogen. De herziening leidt tot het opstellen van een nieuwe verordening voor de verdeling van de schaarse woonruimte in regio Amsterdam.

#### Prioriteiten

- Het programma ouderenhuisvesting en de woningcorporaties brengen de spreiding van de seniorenlabels in de stad in kaart.

- Het College maakt nieuwe afspraken met de woningcorporaties over de toekenning van labels voor ouderen binnen het kader van de herziening van de woonruimteverdeling.

## 4.2 Verhuisregelingen

De gemeente, corporaties en huurders hebben met elkaar afgesproken om de verhuisregelingen 'Van groot naar beter' en 'Van hoog naar laag' te verbeteren en het gebruik van beide regelingen te verhogen naar minimaal 100 verhuizingen per jaar per regeling. De samenwerkende partijen willen meer doorstroming genereren om meer bewoners een perspectief te bieden op een passende woning. Als je van een corporatie huurt, 65 jaar of ouder bent, op 2 of hoger zonder lift woont, of als je met een klein huishouden groot woont (tot 3 personen met veel m<sup>2</sup>-s en aantal kamers), kan je gebruik maken van een van de verhuisregelingen. Ouderen dienen hiervoor wel zelf de eerste stap te zetten door te reageren op woningen in WoningNet of contact te zoeken met hun woningcorporatie of met de wooncoach in hun stadsdeel. De mate waarin Amsterdammers met een migrantenachtergrond gebruik maken van de regelingen is een punt van aandacht.

De afgelopen twee jaren is vanuit het programma ouderenhuisvesting samen met de corporaties en !WOON intensief gewerkt aan het handen en voeten geven aan verbeteringen, aanpassingen en aan de publiciteit voorlichting en begeleiding. Overleg over de uitvoering vindt o.a. plaats in de werkgroep verhuisregelingen. Deze werkgroep wordt door het programma ouderenhuisvesting georganiseerd. De intensieve samenwerking begint zijn vruchten af te werpen. Het aantal gerealiseerde verhuizingen is in de loop van 2018 gestegen ten opzichte van het eerste uitvoeringsjaar 2017. Op dit moment kunnen ouderen die een sociale huurwoning hebben in de particuliere voorraad geen gebruik maken van de verhuisregelingen. Hierdoor is er ongelijkheid en dat is een ongewenste situatie.

### Prioriteiten:

- Evaluatie van de verhuisregelingen begin 2019.
- De toepassing van *Van groot naar beter* verruimen van woningen met minimaal 5 kamers en > 70 m<sup>2</sup> naar minimaal 4 kamers en > 70m<sup>2</sup>.
- Onderzoeken of en onder welke voorwaarden (onderdelen van) de verhuisregelingen kunnen worden uitgebreid naar de sociale woningvoorraad van particuliere verhuurders.

## 4.3 Wooncoaching

In Amsterdam kunnen ouderen zonder kosten een gesprek krijgen met een wooncoach. Wooncoaches bieden ondersteuning bij het vinden van een nieuwe woning, maar ook kunnen de wensen en de mogelijkheden voor aanpassingen aan de huidige woning worden besproken. Er wordt informatie gegeven hoe ouderen gebruik kunnen maken van de verhuisregelingen in de sociale huur 'van Hoog naar Laag en van Groot naar Beter'.

Wooncoaches zijn vrijwilligers die worden begeleid door stichting !WOON. Naast huisbezoeken geven wooncoaches ook voorlichting aan groepen ouderen. In de Pilot 'Sluitende Keten Wooncoaching' in stadsdeel Centrum onderzoeken we hoe ouderen optimaal gebruik kunnen maken van het schaarse, voor hen geschikte woningaanbod, door de samenwerking in de toeleiding daar naartoe te verbeteren. We kijken in het bijzonder naar de samenwerking tussen vrijwillige wooncoaches en professionele begeleiding vanuit de woningcorporaties. Ook de



verbinding met het werk van professionals in zorg en welzijn komt aan de orde. Alle betrokken partijen (gemeente, woningcorporaties, Woon, wijkzorg, ouderenorganisaties in de wijk) werken nu aan de implementatie van verbetermogelijkheden in stadsdeel centrum. Op grond van praktijkervaringen hier kunnen de andere stadsdelen aanhaken. Het beoogde resultaat is dat ouderen samenhangende en begrijpelijke informatie over wonen in hun eigen buurt of daarbuiten krijgen en dat iedere oudere een beroep kan doen op begeleiding en ondersteuning bij zijn of haar woonkeuze. Hierdoor zijn ouderen beter in staat weloverwogen keuzes te maken om passend en naar wens te kunnen blijven wonen in de stad.

**Prioriteiten:**

- Verbetering van de begeleiding en ondersteuning van ouderen in hun woonkeuzes.

## 5 Wonen in zorghuisvesting

Een steeds kleiner aantal Amsterdammers woont nog in de 'oude' verzorgingshuizen op grond van hun eerder verkregen indicatie. Omdat de regelgeving het niet langer toelaat dat ouderen met een lichte zorgvraag een indicatie krijgen voor zorg met wonen binnen een zorginstelling, is er geen nieuwe instroom in de nog aanwezige verzorgingshuizen. Het klassieke verzorgingshuis is door de scheiding van wonen en zorg (extramuralisering) daarom ook in Amsterdam praktisch verdwenen. Ouderen gaan meestal pas op zeer hoge leeftijd en alleen wanneer zij een zware zorgvraag hebben naar een verpleeghuis. De vraag naar geschikt wonen met lichte en zware zorg zal in Amsterdam door de verdergaande vergrijzing wél toenemen.



Diagram richting transformatie verpleeg- en verzorgingshuizen

De vernieuwing en transformatie van zorghuisvesting vragen om integrale oplossingen. Het programma ouderenhuisvesting levert hieraan een bijdrage. De nog bestaande 62 verpleeg- en verzorgingshuizen in de stad zijn belangrijk voor de ouderenhuisvesting en verpleeghuiszorg in Amsterdam. Hiervoor gelden de volgende bestuurlijk vastgestelde inhoudelijke uitgangspunten:

- Een goede **ruimtelijke spreiding** van zorghuisvestingslocaties.
- **Samenhang** tussen zorgaanbod en huisvestingsaanbod voor ouderen.
- **Monitoring** van ontwikkelingen in de vraag naar wonen met zorg.
- **Behoud** van het huidige zorghuisvesting voor ouderenhuisvesting.

Bij de transformatie van individuele zorghuisvestingslocaties is er een *prioriteitsvolgorde* afgesproken:

1. Bestemmen voor zwaardere zorg.
2. Ombouwen naar zelfstandige ouderenhuisvesting.
3. Ombouwen ten behoeve van uitstroom van mensen in de maatschappelijke opvang.
4. Ombouwen naar wonen voor jongeren en eventueel studenten.
5. Slopen en in de nieuwbouw volgorde hanteren zoals hiervoor aangegeven.

Daarnaast zijn er goede afspraken gemaakt over de concrete samenwerking tussen de gemeente, zorgaanbieders en woningcorporaties (als eigenaren van zorgvastgoed). Cliëntenbelang Amsterdam, als overkoepelende organisaties van de cliëntenraden in de verpleeg- en verzorgingshuizen is hier ook bij betrokken. Het gebruik van verpleeg- en verzorgingshuizen wordt geactualiseerd en bijgehouden in het rapport *Zicht op Zorghuisvesting*. Samen met het Zorgkantoor regisseert en coördineert het programma ouderenhuisvesting de capaciteitsvraag en de strategische plannen van de zorgaanbieders en de woningcorporaties voor zorghuisvesting – met inachtneming van de marktwerking in de zorgsector. De partners in de Amsterdamse

zorghuisvesting zijn hierdoor beter in staat de vraag naar aan individuele zorghuisvestingslocaties invullen binnen het kader van de totale stedelijke vraag aan wonen met zorg. Het programma ouderenhuisvesting coördineert binnen de gemeente.

Het is de verwachting dat er in de komende vier jaar veel gaat veranderen in de Amsterdamse zorghuisvesting. Dat betekent dat de gemaakte afspraken nu in de praktijk uitgevoerd moeten worden, om de gezamenlijke ambities te kunnen waarmaken. Voor de gemeente is de realisatie van zelfstandig wonen en woonzorgcombinaties met maatschappelijke voorzieningen in de plint een speerpunt. Belangrijke voorzieningen zijn bijvoorbeeld een buurtkamer voor ontmoeting en activiteiten en spreek- en behandelruimtes voor wijkzorgprofessionals.

Behoud van voorzieningen in de plint is een belangrijk vraagstuk. Ze zijn om verschillende redenen moeilijk te bekostigen door de eigenaren en/of de huurders van het pand. Dat levert het risico op dat deze gewenste voorzieningen niet in stand gehouden kunnen worden en daardoor zullen verdwijnen. Dat is slecht voor de bewoners van het pand en voor (oudere) buurtbewoners die hiervan ook dankbaar gebruik maken.

De afgelopen twee jaar is de behoefte aan zware ouderenzorg toegenomen. Op sommige zorghuisvestingslocaties kan zware zorg nog steeds heel goed gecombineerd worden met zelfstandige ouderenhuisvesting. Maar er zullen voor de komende twintig jaar ook nieuwe woonzorgcombinaties nodig zijn. Bij de groei van Amsterdam moet hiermee rekening worden gehouden.

Nieuwe woonzorgconcepten spelen in op behoeftes van oudere bewoners om dichtbij hun partner of mantelzorgers te wonen. Hoewel de scheiding van wonen en zorg in de bekostiging een feit is, worden volwaardige ruimtes in moderne gebouwen soms als zelfstandige woning (wonen met zorg) gebruikt en soms als zorgplek (zorg met verblijf). Dat vraagt om een goede toepassing van het bestemmingsplan en het erfpachtcontract.

### **Prioriteiten**

- Het vernieuwen van de Amsterdamse verpleeg- en verzorgingshuizen naar moderne vormen van wonen met zorg.
- Gemeente, Zorgkantoor, zorgaanbieders, woningcorporaties en bewoners bespreken op basis van actuele informatie gewenste ontwikkelingen op locatie en in de gehele stad.
- Ruimtes reserveren voor innovatieve woonzorgcombinaties in de groei van de stad.
- Afspraken maken over locaties voor tijdelijke zorghuisvestingsgebouwen.
- Goede voorwaarden creëren voor invullingen van maatschappelijke plinten.
- Aanpassing van de toewijzingsregels om gewenste ontwikkelingen in de verhouding tussen wonen en zorg mogelijk maken
- Een duidelijk juridisch-planologisch kader hanteren voor zelfstandig wonen met zorg (zorgwonen) op de bestemming maatschappelijk.

## 6 Geclusterd zelfstandig wonen

De meeste oudere Amsterdammers wonen zelfstandig. Het aantal ouderen dat zelfstandig maar meer betrokken bij elkaar wil wonen, zoals in een woongemeenschap, neemt toe. Hieronder bevinden zich veel alleenstaande senioren. Ouderen nemen zelf steeds meer initiatieven voor zelfstandig geclusterd wonen. Deze woonvorm biedt ouderen ook de mogelijkheid gemengd te wonen met andere doelgroepen of leeftijdscategorieën. Zo zijn er diverse goede voorbeelden van leeftijdsverschillend wonen, waarin jongeren en studenten samen wonen met ouderen. Het Rijk stimuleert gemeenschappelijk wonen met het programma *Langer Thuis*.

Een omvangrijke groep van kwetsbare ouderen maakt niet langer aanspraak op intramuraal verblijf, maar blijft wonen in de reguliere woningmarkt. Dit is het gevolg van de *extramuralisering* van de zorg. De wooninitiatieven van ouderen zelf en de extramuralisering van de zorg leiden tot een behoefte aan *nieuwe seniorenhofjes* in diverse verschijningsvormen. Het gaat meestal om kleinere complexen van rond de veertig, goed op elkaar georiënteerde zelfstandige woningen, met kleinschalige gezamenlijke voorzieningen, zoals een ontmoetingsruimte. Dit soort wonen kan zowel kwantitatief als kwalitatief een aantrekkelijk en volwaardig alternatief zijn voor (een deel van) de woonvraag die in het verleden door het wonen in een verzorgingshuis werd bediend.

Om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten zullen er ook in Amsterdam meer geclusterde ouderenwoningen gerealiseerd moeten worden. Diverse behoefteprognoses wijzen uit dat de behoefte aan deze ouderenwoningen vooral in het huursegment aanwezig is. De uitbreiding van het aantal geclusterde woningen kan gedeeltelijk plaatsvinden binnen de bestaande woningvoorraad, waaronder ook hiervoor geschikte gebouwen van verpleeg- en verzorgingshuizen. Maar ook zullen de kansen moeten worden benut om deze opgave te verwerken in de nieuwbouwplannen van Koers 2025 en de ontwikkelbuurten.

Met de behandeling van de begroting 2019 is de motie 1122.18 van de raadsleden de Jong (GroenLinks), van Soest (Partij van de Ouderen), Hammelburg (D66) en Ceder (ChristenUnie) aangenomen. In deze motie wordt gevraagd nieuwe gemeenschappelijk woonvormen voor alleenstaande senioren te ontwikkelen als onderdeel van het programma ouderenhuisvesting; uit te werken hoe dit soort initiatieven kunnen worden ontwikkeld of versterkt in overleg met senioren, woningcorporaties, zorginstellingen en projectontwikkelaars; een doelstelling te formuleren of en met hoeveel het aantal gemeenschappelijke woonvormen voor alleenstaande senioren in Amsterdam kan worden vermeerderd en de raad hierover te informeren vóór de Voorjaarsnota 2019.

In een nadere uitwerking van dit programmaplan zal op basis van de beschikbare behoefteprognoses verkend worden welk deel van deze bouwopgave de corporaties voor hun rekening willen nemen en welk deel de markt kan bouwen. Dit voornemen is opgenomen in het *Woningbouwplan 2018-2025*. Het College zal de rol van de gemeente vaststellen en een doelstelling formuleren over de gewenste toename van het aantal zelfstandige geclusterde ouderenwoningen in deze bestuursperiode. Ook de ruimte die nodig is voor hieraan verbonden nieuwe maatschappelijke voorzieningen (vierkante meters wijkzorg, dagbesteding, ontmoetingsruimte e.d.) zal worden benoemd. Deze uitwerking zal in de beleidsnotitie *Geclusterd zelfstandig wonen ouderen* worden gepresenteerd en voor de zomer 2019 aan de gemeenteraad worden toegezonden. Met deze inzet op zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen geeft het College uitvoering aan het gevraagde in de motie 1122.18.

Naast de kwantitatieve verkenningen van de behoefte naar zelfstandige geclusterde ouderenwoningen hebben het programma ouderenhuisvesting en de aanpak eenzaamheid het *Lerend netwerk ouderenhuisvesting zonder eenzaamheid* opgericht om inhoudelijk en organisatorisch hoogwaardige uitwerkingen van geclusterd wonen te maken die goed zouden passen binnen Amsterdam. Het netwerk is een compacte *community of practice* van wetenschappers, professionals uit wonen/zorg en ouderen zelf. De uitwerkingen van het lerend netwerk rechtvaardigen de conclusie dat deze woonvormen niet alleen door ontwikkelingen op de markt (binnen de kaders van gemeentelijke gebiedsontwikkeling) tot stand kunnen worden gebracht. Er is ook behoefte aan *experimenteeruimte* om goed voorbereide initiatieven van bewoners zelf een kans te geven – b.v. binnen een ontwikkelcombinatie van een wooncoöperatie, een woningcorporatie en een ontwikkelaar/belegger. Dit zou bijvoorbeeld goed kunnen in de ontwikkelbuurten. Het programma ouderenhuisvesting zal de komende jaren de realisatie van deze geclusterde woonvormen bevorderen door hierover procesafspraken binnen de gemeente te maken.

Het programma ouderenhuisvesting levert een bijdrage aan de ondersteuning van goede wooninitiatieven op dit gebied. In de stad zijn diverse ouderengroepen die gemeenschappelijke vormen van wonen willen realiseren. Deze groepen zoeken een pand, een corporatie of een particulier investeerder die wil ontwikkelen. Het programmateam faciliteert door deze en andere groepen (zoals ouderen met een migrantenachtergrond en de steeds meer groeiende groep (beginnend) dementerende ouderen) in gesprek te brengen met !Woon, de corporaties en het stadsdeel waar de locatie zich bevindt.

In de discussie over de herziening van de woonruimteverdeling is een van de aandachtspunten dat er kaders worden opgesteld voor toewijzing van woningen aan woongroepen en toewijzing van woonzorgwoningen. In de praktijk zijn er steeds meer aanvragen voor toewijzing van woningen of complexen aan woongroepen, waarbij soms ook gevraagd wordt om de mogelijkheid van coöptatierecht. Dit doorbreekt de 'reguliere' toewijzing aan woningzoekenden. Een afwijking van de volgordebepaling moet goed onderbouwd kunnen worden. Bij de herziening van de woonruimteverdeling moet worden bepaald hoe hiermee wordt omgegaan en hoe vervolgens deze woonvormen kunnen worden aangeboden aan woningzoekenden.

### **Prioriteiten**

- Het College komt voor de zomer 2019 met de beleidsnotitie *Geclusterd zelfstandig wonen ouderen* waarin de rol van de gemeente bij de realisatie van zelfstandige geclusterde ouderenwoningen nader wordt uitgewerkt. Hierin wordt de doelstelling verkend voor de huidige bestuursperiode (2019-2022).
- Experimenteeruimte bieden aan wooninitiatieven voor geclusterde ouderenwoningen in de ontwikkelbuurten en de bestaande voorraad.
- Wooninitiatieven van ouderen (zoals die van migrantenouderen) in samenwerking met !Woon ondersteunen en faciliteren.
- Samenwerking tussen het programma ouderenhuisvesting en het programma huisvesting kwetsbare groepen bij de realisatie van nieuwe (geclusterde) woonvormen.
- Met het Programma jongeren- en studentenhuishuisvesting een experiment leeftijdverschillend wonen uitvoeren.
- Bij de herziening van de woonruimteverdeling vaststellen op welke wijze de toewijzing van geclusterde woningen aan woongroepen kan plaatsvinden en dit vervolgens opnemen in een nieuwe huisvestingsverordening.

## 7 Communicatie, participatie en uitvoering

De betrokkenheid van ouderen en samenwerkingspartners bij een goede ouderenhuisvesting loopt als een rode draad door dit programmplan. In deze paragraaf beschrijven we de specifieke activiteiten.

### 7.1 Communicatie

Belangrijk voor het gesprek met de partners en ouderen is het presenteren van relevante data en overzichten. Deze moeten duidelijk zijn voor ouderen en voor de professionals. Het gaat o.a. om data van de spreiding van geschikte woningen, het aanbod van woningen (zoals op WoningNet, Woonz en Woonzorgwijzer) en informatie over de woonsituatie en wensen van ouderen (zoals Wonen in Amsterdam). Door heldere informatie aan te bieden in gebruiksvriendelijke communicatie krijgen ouderen een beter inzicht in hun woonsituatie in de diverse gebieden van de stad: Welke mogelijkheden voor goede huisvesting zijn er en hoe kunnen zij die benutten? Welke woonkeuzes hebben ouderen, hoe kunnen ze die zelf maken en welke hulp kunnen ze hierbij krijgen? De *steunpunten wonen* in de stadsdelen hebben een belangrijke uitvoerende taak hierin. Het programma zal zelf een gebruiksvriendelijke monitor inrichten die ook beter inzicht geeft in de voortgang van de gezamenlijke aanpak. Deze vormt de basis van de jaarlijkse voortgangsrapportage aan de gemeenteraad.

Gemeentelijke organisaties, !WOON, woningcorporaties, wijkzorg en zorg- en welzijnsorganisaties weten vaak onvoldoende van elkaar hoe zij met ouderen communiceren. Door dit beter te doen, kunnen we efficiënter samen werken aan de urgente opgaves in de stad. Uitgangspunt is de `leefwereld` van ouderen met aandacht voor de samenhang tussen wonen, zorg en woonomgeving. Communicatie moet bijdragen aan twee hoofddoelen:

- Meer bewustwording van ouderen over hun woonsituatie, de keuzes die zij zelf kunnen maken om die te verbeteren en de hulp en ondersteuning die zij daarbij kunnen krijgen.
- Betere samenwerking in de communicatie met ouderen tussen de partners in de ouderenhuisvesting.

Om die doelen te halen wordt per mijlpaal gekeken naar de in te zetten middelen en de te bereiken groepen. Voor het programma als geheel wordt de kernboodschap aangepast en zorgen we dat de elementen uit de kernboodschap steeds terugkomen in de verschillende uitingen.

#### Prioriteiten

- Informatie over ouderenhuisvesting verbreden, beter ontsluiten en delen met ouderen in de stad en de samenwerkingspartners.
- Een samenhangende communicatiestrategie voor het programma ouderenhuisvesting ontwikkelen en uitvoeren.

### 7.2 Participatie

Veel ouderenorganisaties houden zich bezig met het wonen van ouderen in de stad. Zij worden actief betrokken bij het programma ouderenhuisvesting. Het programma organiseert minimaal

twee keer per jaar een stedelijk overleg met de verschillende ouderenorganisaties. Deelnemers zijn onder andere Netwerk Ouderenadviesraden Amsterdam (NOAR), Platform Ouderen Amsterdam (POA), Nederlandse Bond voor Migrantenouderen, Kenniscentrum Woonsaem voor migranten, Platform Wooninitiatieven Amsterdam (PWIA) en Cliëntenbelang. In de stadsdelen zijn diverse ouderengroepen actief bezig met de woonsituatie van ouderen in de buurten. Deze zijn nog niet vertegenwoordigd in het overleg. Alle deelnemers worden structureel uitgenodigd om hun inbreng te leveren aan een goede uitvoering van het programma.

#### **Prioriteiten**

- Voortzetten van het structurele overleg met stedelijke ouderenorganisaties.
- Uitbreiden van het overleg van ouderenorganisaties met actieve ouderen in de stadsdelen.

### **7.3 Van programma naar uitvoering: het uitvoeringsplan**

De samenwerking met de stadsdelen zal in deze bestuursperiode worden versterkt. Concrete kwesties die spelen in de woonsituaties van ouderen kunnen hierdoor effectiever worden opgepakt. Dit doen we met actieve participatie van ouderen en ouderenorganisaties, met medewerkers van de steunpunten van !WOON in de stadsdelen en samen met de woningcorporaties. Zij zijn goed geïnformeerd over de positie van hun oudere huurders. De samenwerking met stadsdelen wordt voortgezet:

- Planvorming voor nieuwbouwlocaties en plannen/tenders voor transformatie van locaties
- Advisering en meedenken in gebiedsplannen met betrekking tot knelpunten in de bestaande woningvoorraad
- Samenwerking bij het beoordelen van een voorgesteld wooninitiatief of aanpassing om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken

In steeds meer stadsdelen wordt ouderenhuisvesting als prioriteit opgenomen in de gebiedsplannen. De belangrijkste opgave is nu een gezamenlijk uitvoeringsplan op te stellen. Het programmaplan geeft als kader richting aan de uitvoering. De gebiedsmanagers organiseren participatie in de gebieden over de acties binnen de aangegeven kaders van het programmaplan. De belangrijkste gebiedspartners in de ouderenhuisvesting worden bij het uitvoeringsplan betrokken. Hierdoor kunnen gemeentelijke organisaties, woningcorporaties, zorgaanbieders, wijkzorg en welzijn elkaar op gebiedsniveau beter vinden en hun activiteiten om ouderen langer zelfstandig te laten wonen, goed op elkaar afstemmen. De bekostiging en de te realiseren resultaten van deze acties zullen in het uitvoeringsplan expliciet worden geformuleerd.

#### **Prioriteiten**

- Een uitvoeringsplan ouderenhuisvesting met de stadsdelen opstellen.

## 8 De programma-organisatie

De wethouder Wonen stuurt het programma vanuit het College aan. De koers van het programma ouderenhuisvesting wordt minimaal één maal per jaar besproken in het bestuurlijk team van wethouder Ivens (Wonen) en wethouder Kukenheim (Zorg, Ouderen).

De directeur Wonen is de ambtelijk opdrachtgever. Hij is voorzitter van de stuurgroep van het programma ouderenhuisvesting. Hierin maken de belangrijkste samenwerkingspartners afspraken over de koers van het programma en bewaken zij de voortgang. Naast de gemeente zijn de woningcorporaties, de zorgaanbieders en de bewoners in de stuurgroep vertegenwoordigd. De directeur van Wonen is de voorzitter van de stuurgroep. De stuurgroep komt minimaal twee keer per jaar bijeen.

Voor de regie en coördinatie van de transformatie van de verpleeg- en verzorgingshuizen is er een stedelijk overleg zorghuisvesting. Dit overleg komt minimaal twee keer per jaar bijeen. Hieraan nemen de gemeente, de zorgaanbieders, het Zorgkantoor, de woningcorporaties met bezit in zorghuisvesting en Cliëntenbelang deel.

## 9 Financiën

De uitvoering van het programma wordt gefinancierd uit het Actieplan Wonen en Bouwen. Het jaarlijkse budget voor de periode 2019-2022 bedraagt € 1 miljoen euro, waarvan een half miljoen gereserveerd staat voor de verhuiskostenvergoeding in het kader van de regeling Van Groot naar Beter. Het resterende budget van € 500.000 wordt volgens de onderstaande verdeling besteed aan het programma ouderenhuisvesting:

<b>Programma Ouderenhuisvesting</b>	<b>Jaarlijks Budget</b>
Programmaorganisatie	€ 200.000
Subsidieregeling ouderenhuisvesting	€ 200.000
Onderzoek, communicatie & participatie, pilots	€ 90.000
Werkbudget	€ 10.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 500.000</b>

Burgemeester en wethouders van Amsterdam hebben op 26 juni 2018 de subsidieregeling Programma ouderenhuisvesting 2018 vastgesteld. Subsidie wordt alleen verstrekt indien sprake is van een "knelpunt", waar bij het gaat om die situaties waarbij de activiteit die de aanvrager wenst uit te voeren eraan bijdraagt dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen, maar waarvoor de aanvrager onvoldoende financiële middelen heeft. De subsidie kan worden gevraagd voor bouwkundige aanpassingen en voor niet-bouwkundige activiteiten.

### Prioriteit

- De subsidieregeling ouderenhuisvesting voortzetten in de periode 2019-2022.